



Edición del

Athens-Clarke County

Para inquilinos del sector privado

Manual de defensa del desalojo

Primera edición



Escrito por Athens Housing Advocacy Team y Housing Justice League

Vecino,

Si estás lidiando con un desalojo, **no está solo**. Los inquilinos del Athens-Clarke County se enfrentan a una crisis brutal de desalojo, **donde cerca de 200 desalojos se presentan cada semana**.

Cuando se trata de esto, usted y su arrendador tienen intereses opuestos. Usted necesita un lugar seguro y asequible para vivir, pero la prioridad principal de su arrendador es obtener ganancias. Para empeorar las cosas, la ley de Georgia otorga a los propietarios derechos poderosos, mientras que los inquilinos tienen pocos derechos. Todos los inquilinos experimentan este desequilibrio de poder, pero es especialmente dañino para las personas de bajos ingresos y las personas de color.

A pesar de que la ley no está de su lado, entender sus derechos puede ayudarle a obtener un mejor resultado. Este manual es para que usted y sus vecinos aprendan el proceso legal de desalojo para que puedan defenderse, ganar más tiempo, y prevenir grandes deudas.

La Línea de Tiempo del Desalojo es Rápida

Uno de los aspectos más desafiantes del proceso de desalojo es la rapidez con la que se mueve. Por lo general, **usted tiene sólo 14 - 30 días desde el día en que recibe un aviso de desalojo hasta el día en que el juez toma una decisión**. A continuación se muestra un ejemplo de una línea de tiempo que muestra cómo se desarrolla el proceso de desalojo. En el ejemplo, se supone que todos los actores están actuando dentro de la ley y entienden la ley.

El inquilino prepara su respuesta
(Páginas 8-11)

El propietario emite una demanda de posesión al inquilino
(Página 5)

el mismo día a unos días

El propietario presenta una declaración jurada de desposeído ante la corte
(Página 6)

1 a 10 días

Un Servidor de Procesos, sheriff o alguacil sirve aviso de desalojo al inquilino
(Página 6)

7 días



Cómo utilizar este manual

Este manual cubrirá cada paso del proceso de desalojo, a partir del día en que reciba el primer aviso, hasta la fecha de su corte, terminando con cómo sobrellevar al desalojo y evitar futuros desplazamientos. Aunque usted no esté experimentando el desalojo, esta información es muy importante de aprender y compartir porque los inquilinos informados significa ¡comunidades más fuertes! Cualquier mención de usted en este documento se refiere a un inquilino en riesgo de desalojo. Este manual es específico para los inquilinos en el mercado privado (no subsidiado) en **Athens-Clarke County** y el estado de Georgia. Tenga en cuenta que las reglas del desalojo en otros condados y estados pueden ser diferentes.



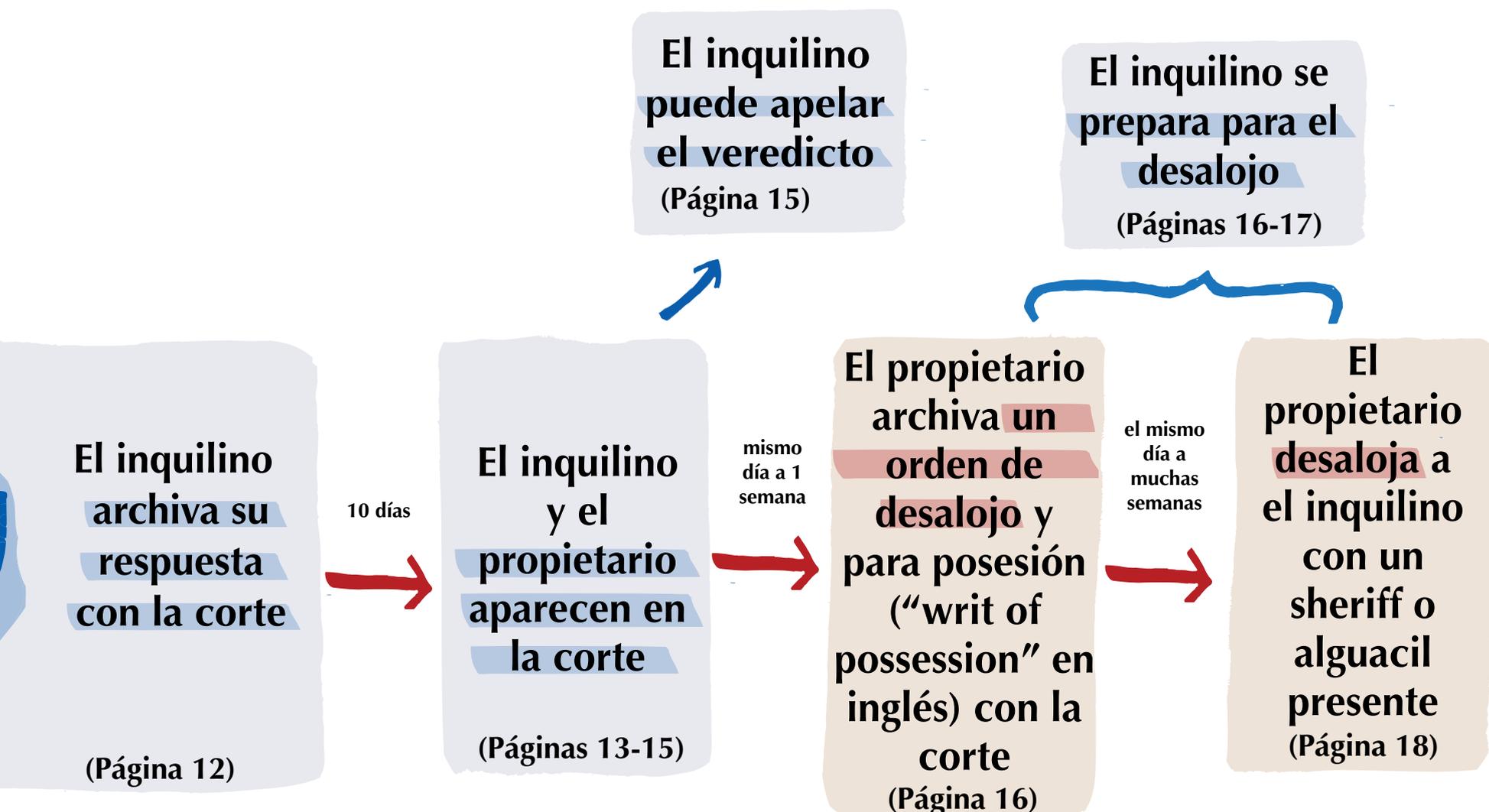
¡Pon cuidado a la información en **rojo**! Esto le alerta sobre **tácticas ilegales** y **problemas comunes** que debe tener en cuenta.



Las **acciones de los inquilinos**, formas de **defenderse del desalojo** o **ralentizar el proceso**, se resaltan en **azul**.

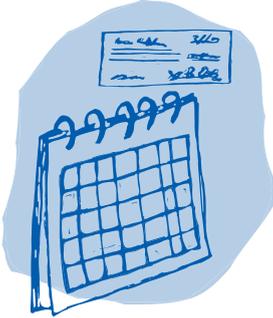
¡Las **palabras desconocidas** y los **términos legales** aparecen en **verde** y los definimos en el glosario en el final de este manual!

Amarillo lo refiere a otros **recursos y organizaciones útiles**. Cuando se trata de contrademandas, reparación y deducción, pruebas y citaciones, mediación y apelaciones, cada uno de estos procesos es bastante complejo, por lo que elaboramos guías separadas que se pueden descargar desde nuestro sitio web aquí: www.housingjusticeleague.org/evictiondefense. Además, consulte la contraportada para obtener **información gratuita sobre asistencia legal**.



Fundamentos de defensa de desalojo

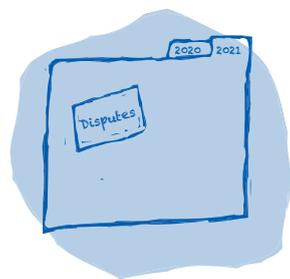
¿Por qué? Los inquilinos siempre deben trabajar para protegerse del desalojo. Aquí hay una lista de prácticas preventivas importantes para **cada** inquilino, no solo para aquellos que enfrentan un desalojo.



Pague la renta a tiempo y en su totalidad No retenga el pago de la renta por ningún motivo. Según la ley de Georgia, la retención de la renta probablemente le dará a su arrendador una causa legal para desalojarlo. Obtenga un recibo por pagos en efectivo o use giros postales (money orders). Su arrendador tampoco está obligado a aceptar pagos de renta parciales. Incluso si lo aceptan, comprenda que pueden decidir rechazar pagos parciales en el futuro y comenzar el proceso de desalojo.



Guarde copias de todo el papeleo y póngalo por escrito Guarde copias de su contrato de arrendamiento, informes de inspección de mudanza, recibos y cualquier carta, correo electrónico o texto de parte del propietario. Estos pueden usarse para generar evidencia si necesita disputar un desalojo. Nunca use acuerdos verbales para hacer negocios con su arrendador, especialmente con asuntos relacionados con el arrendamiento y el alquiler. Utilice la comunicación escrita siempre que sea posible, como textos, correos electrónicos o notas manuscritas fechadas y firmadas.



Documente todos los problemas de mantenimiento o disputas Tome fotos de su unidad, incluyendo cualquier daños el día que se mueve a la unidad. Siempre documente los problemas de mantenimiento a medida que surjan. Registre la fecha, la hora y el contenido de todas las solicitudes de mantenimiento que realice, y guarde todas las copias de las quejas que envíe a la Sección de Aplicación del Código del Departamento de Policía de Athens. Grabe en audio cualquier conversación que tenga con su arrendador cuando no tenga un testigo. Tener un registro escrito claro y un cronograma de cualquier disputa con su arrendador es clave para la protección del inquilino.



¡Conozca sus recursos! Información sobre asistencia legal se encuentra al final de este manual. También puede descargar nuestro paquete de recursos y servicios para inquilinos disponibles en el Athens-Clarke County en www.housingjusticeleague.org/evictiondefense. Hable con sus vecinos sobre estos temas; estar más conectado ayuda a ser organizado. Además puedes encontrar recursos locales en www.athenshousingadvocacy.org/local-resources

La demanda de posesión

¿Qué está pasando? Su arrendador le informa de las consecuencias por violar su contrato de arrendamiento. Según la ley de Georgia, puede ser desalojado si:

#1

No paga la renta

#2

Usted viola otros términos de su contrato de arrendamiento

#3

No se muda al final de su contrato de arrendamiento

Acción del inquilino Si no puede pagar la renta y tiene otro lugar a donde ir, **puede evitar un registro de desalojo si se muda de inmediato**. Es posible que su arrendador no solicite el desalojo si se muda. La página 11 explica cómo esta táctica lo salva de un juicio de dinero (que le toque pagar dinero).



¡No es un aviso de desalojo! Su arrendador sólo ha exigido posesión. Su arrendador tiene que presentar esto con la corte antes de que reciba un aviso de desalojo (también conocido como: Orden de Desposesión).

La primera señal de desalojo

Su arrendador hace el primer movimiento para comenzar el proceso de desalojo llamado **demanda de posesión**, un aviso de que ha violado su contrato de arrendamiento de alguna manera. Esto no requiere que salgas de su casa de inmediato. La demanda de posesión no está aprobada ni emitida por la corte, pero debe cumplir legalmente con algunas reglas. **El aviso puede ser escrito o verbal**. Podría decir:



La **demanda de posesión** también se llama **notificación de renuncia, notificación de terminación, notificación de demanda o notificación de 3 días**. A menudo, este aviso no tiene ningún título.

Debe recibir una demanda de posesión antes de que el arrendador se presente ante la corte antes de recibir un aviso de desalojo. Aunque muchos **propietarios usan la demanda de posesión como una herramienta de advertencia para lograr que usted cumpla**, asuma que propietario tiene la intención de seguir adelante con un desalojo.

Acción del inquilino

Negociar Intente y llegue a un acuerdo con su arrendador. En este momento, el arrendador no a archivado nada con la corte todavía. Es posible que aún pueda evitar procedimientos judiciales y un registro de desalojo.

Obténgalo por escrito Si su arrendador exige posesión verbalmente y le da un tiempo establecido para cumplir, solicite inmediatamente esto por escrito.

Líquide su deuda Si puede pagar lo que su arrendador reclama que debe (y usted si debe esa cantidad), pague lo antes posible. ¡Obtenga un giro postal (money order) o un recibo por pagos en efectivo! Es posible que esto no evite que el caso de desalojo vaya a la corte, pero puede ahorrarle honorarios adicionales o acumular intereses en el futuro.

Defensa: el **archivo prematuro** es una defensa que puede usar al presentar su respuesta (página 9) si:

- Su arrendador le dio un plazo específico para corregir su infracción de arrendamiento, y
- Su arrendador no esperó ese tiempo antes de presentar un aviso de desalojo

¡Esto se considera una práctica ilegal y puede ayudarlo a defenderse en la corte!

La orden de desposesión

¿Qué pasa? Su arrendador va a la corte para presentar una demanda de desalojo en su contra.

Presentación en la Corte

Después de que su arrendador emita la demanda de posesión, puede presentar una **declaración jurada de desposesión** de la corte. Esto significa que hacen reclamos bajo juramento y solicitan el poder de la corte para desalojarlo.

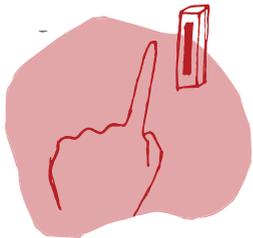
Orden de desposesión = "Aviso de desalojo"

Ser servido

En cualquier lugar, desde un día hasta varias semanas desde que el arrendador se presenta en la corte, puede esperar recibir una **notificación de desalojo (aviso de desposesión)**. Un mariscal de la corte, un sheriff o un "servidor de procesos" privado debe servir la orden. Si recibe este aviso, aún debe pagar el alquiler. La **orden de desposesión** requiere que dé una respuesta legal dentro de los 7 días. Te dice:

- Fecha de servicio
- La cantidad de \$ que el arrendador reclama que debe (incluyendo el recargo por demora, la presentación de la corte y la tarifa del servidor del proceso)
- Fecha límite para dar su respuesta
- Dónde presentar su respuesta
- Dirección y nombre del propietario, o la dirección del abogado
- Su dirección y nombre
- Su número de caso
- El motivo de su desalojo

El aviso de desalojo se puede notificar legalmente de dos maneras:



En persona

Servidor de procesos o Marshal da el aviso de desalojo a alguien mayor de 18 años que vive en la dirección.



Tachar y Correo

El servidor debe tocar la puerta primero. Si nadie responde, pueden pegar una copia en la puerta. Luego, deben enviarle una copia el mismo día hábil.

!! Cuidado con el servicio inadecuado !!

¿La segunda copia del aviso de desalojo se envió por correo en una **fecha diferente** al día en que fue pegado a su puerta?

¿Su **arrendador intentó servirle la orden** el mismo?

Si este es el caso, no recibió el servicio adecuado.

Acción del inquilino

Verifique si hay un servicio inadecuado Documente la fecha, el método y quién entregó su aviso de desalojo.

Presente su respuesta. La acción más importante que puede tomar para protegerse es presentar una respuesta a tiempo con una defensa legal adecuada. No hacerlo puede resultar en ser desalojado en tan solo 8 días después de recibir el aviso de desalojo. Las instrucciones detalladas sobre cómo presentar una respuesta comienzan en la página 8.

Deteniendo su desalojo en sus pistas

Recibió el aviso de desalojo. ¿Y ahora qué?

Ahora hay dos rutas legales principales que puede tomar para evitar su desalojo antes de ir a la corte:

Opción 1: liquide su deuda en su totalidad

A veces, los propietarios rechazarán el pago vencido porque lo quieren fuera. Hay una ley de Georgia que tiene la intención de protegerlo de esto. Requiere que los propietarios le permitan saldar su deuda por completo para evitar el desalojo.

Si su arrendador se niega a aceptar el pago total del alquiler atrasado y los recargos por pago atrasado, puede impugnarlo en la corte alegando la defensa del "tender". Para esto, debe cumplir con todo lo siguiente:

- Su arrendador lo desaloja por no pagar el alquiler
- No as usado la defensa del "tender" en las ultimas doce meses
- Ofreció el pago completo** (incluyendo todos los alquileres adeudados, recargos por pago atrasado y el costo de la presentación judicial), y
- Intentó pagar antes de la fecha límite de respuesta** que se muestra en el aviso de desalojo

Si puede marcar todas estas casillas, ¡incluya la defensa tierna cuando presente una respuesta!

Opción 2: llegue a un acuerdo

En cualquier momento después de recibir un aviso de desalojo y antes de la fecha de su corte, puede intentar llegar a un acuerdo con el arrendador. Hay dos formas de presentar una solicitud para cerrar un caso si ambos llegan a un acuerdo:

Acuerdo de consentimiento

Usted o su arrendador pueden crear un acuerdo de consentimiento siempre que ambos lo firmen. Se puede presentar en línea o en persona. Este acuerdo es vinculante, así que preste mucha atención a lo que incluye. Los propietarios a veces escriben el acuerdo para declarar que pueden desalojarlo de inmediato si lo rompe. Solo fírmelo si está seguro de que podrá mantener su parte del trato. Traiga una copia con usted a la corte.

Despido voluntario

Usted y su arrendador hacen un acuerdo informal de que no informará a la corte. Su arrendador luego archiva para desestimar voluntariamente el caso. Solo su arrendador puede presentar esto, no usted el inquilino. **No es común que los propietarios usen este enfoque** porque si se rompe el acuerdo, tienen que comenzar el proceso de desalojo desde el principio.

Consulte a un abogado para que lo ayude a decidir si firma un acuerdo de consentimiento. **Cualquiera sea el caso, ¡aún debe presentar una respuesta y comparecer ante la corte!**

Consejos de pago

Mantenga un rastro.

¡Use un giro postal como prueba en caso de que su arrendador rechace el pago!

Guarde su dinero. Aún deberá una parte o la totalidad más adelante.

Considere traer un testigo. Pero asegúrese de que también sea alguien que pueda aparecer ante la corte si es necesario.



Cuando tenga dudas, ¡presente una respuesta y vaya a la corte!

Si su arrendador se ha presentado para desestimar el caso cerca de la fecha de la corte, es posible que su acuerdo todavía no esté en la base de datos. **Aún debe presentar una respuesta y usted y su arrendador deben comparecer ante la corte para anunciar su acuerdo.** Hasta que vea un documento en la base de datos de la corte con fecha, sellado, que indique claramente que su caso está cerrado, suponga que está activo.

Preparando su respuesta

¡Hora de actuar! Ahora aprenderá los entresijos de la defensa de desalojo para responder de la mejor manera para su mejor resultado.



Presentar una respuesta es el paso más importante

¿Por qué? Presentar una respuesta es su oportunidad de **contar su versión de la historia**. Desde el día en que recibe un aviso de desalojo, **tiene 7 días calendario** para presentar su respuesta antes de las 5:00 pm del séptimo día. Si presenta su respuesta en línea, la fecha límite es exactamente 11:59pm. Si el 7o día es un fin de semana o un día festivo en la corte, tiene hasta el día siguiente la corte está abierta.

¿Qué está arriesgando? Mucho. **Corre el riesgo de perder automáticamente su caso** si: presenta una **respuesta tardía**, **no presenta una respuesta** o presenta una **defensa legal inadecuada**.

¿Juicio por defecto? Se produce un desalojo automático (**fallo predeterminado**) si no se presenta una respuesta o no se presenta ante la corte. Es posible ser desalojado en tan solo 8 días después de recibir el aviso de desalojo o dentro de 1 día después de la fecha de su corte. También requiere que pague el monto total que el arrendador reclama que debe.

El formulario de respuesta

Puede descargar el formulario de repuesta en persona a la oficina del secretario de corte magistral, por correo, o por fax a 706-613-3314. También puedes imprimir el formulario de repuesta y entregarlo por mano a la oficina del secretario. Para encontrar el formulario de repuesta, entra www.accgov.com/3755/Forms-for-Civil-Cases. Escribiendo una respuesta estas reclamando una defensa. Presentando una respuesta con una defensa legal puede comprarte mas tiempo.

Algunas malas respuestas...

Perdí mi trabajo
y no pude
pagar mi renta.

Pagué el alquiler tarde,
pero no podía pagar
el recargo

Tuve una emergencia familiar
y me vi obligado a gastar el dinero
de mi renta en eso

Aunque estas son razones completamente razonable para la falta de pago, **no son defensas legales**. Necesita una defensa legal para evitar perder automáticamente su caso.

Pensando por adelantado

Si desea llevar a un testigo a la corte, también deberá presentar un formulario de citación con el secretario de la corte. Recoja un formulario de citación el mismo día que presente su respuesta. Usted tendrá que servir a su propio testigo y presentar "prueba de servicio" ante el tribunal. Hable con el secretario de la corte para asegurarse de que entiende todos los pasos apropiados.

¿Su propietario se niega a darle una copia de su contrato de arrendamiento u otra documentación importante para su caso? ¡También puede citar estos artículos!

Preparando su respuesta

¡Hora de actuar! Ahora aprenderá los entresijos de la defensa de desalojo para responder de la mejor manera para su mejor resultado.

En Athens-Clarke County, tienes tres opciones de respuestas para el orden de despojo. Incluyen:

1. "I admit the claim of the plaintiff" - Admito la pretensión del demandante (no es recomendado. Puede resultar en un desalojo)
2. "I request a payment schedule" - Solicito calendario de pagos (un calendario de pagos no para un desalojo)
3. "Deny the claim of the plaintiff as follows" - Niego la reclamación del demandante de la siguiente manera (necesitas declarar tu razón)

Colección de respuestas 1: Razones legales para el desalojo

Si su arrendador lo desaloja por una de las tres razones por las cuales un inquilino puede ser desalojado legalmente en Georgia, y usted desea argumentar en contra, las siguientes opciones de respuesta pueden aplicarse a usted.

Razón legal #1: No pagó la renta

Su defensa: Pagué mi renta a tiempo y mi arrendador la aceptó.

___ "No le debo ninguna renta a mi arrendador."

Su defensa: ofrecí mi renta a tiempo y el arrendador se negó a aceptarla.

___ "Ofrecí y tuve dinero para pagar mi renta en la fecha en que pago habitualmente o antes, pero mi arrendador se negó a aceptarla".

Su defensa: defensa "tender" (página 7).

___ "Mi arrendador no aceptaría mi renta y el costo de esta orden".

Razón legal # 2: usted violó los términos de su contrato de arrendamiento

Su defensa: no creo haber violado mi contrato de arrendamiento.

___ "Mi arrendador termino mi contrato de arrendamiento sin una razón válida".

Razón legal # 3: No se mudó al final de su contrato

Su defensa: Mi contrato aún no ha finalizado o Mi arrendador no termino mi contrato correctamente.

___ "Mi arrendador no me dio la notificación adecuada de que mi contrato de arrendamiento o contrato de alquiler fue rescindido o que tuve que mudarme antes de presentar esta demanda".

Contrademandas

¿Su propietario ha estado descuidando hacer reparaciones y / o ha estado viviendo en malas condiciones? Si es así, debe incluir una **contrademanda** cuando presente una respuesta. ¡Hacer esto cuenta como una defensa legal adecuada! Le dará una cita en la corte que le dará tiempo y le permitirá desafiar a su arrendador. Las contrademandas tienen su propia sección en el formulario de respuesta.

Una reconvencción también puede ayudarlo a obtener dinero que su arrendador le debe por daños a la propiedad que resultaron de su falla al reparar problemas que conocía. Si su desalojo fue presentado por falta de pago, puede evitar el desalojo si puede demostrar que el costo de los daños es mayor que el monto de la renta que adeudaba cuando recibió el aviso de desalojo.

Incluir una contrademanda en su respuesta puede ser complicado: **obtenga asesoramiento de un abogado** y consulte nuestra **Hoja de Información de Contrademandas** en www.housingjusticeleague.org/evictiondefense.

Preparando su respuesta

¡Hora de actuar! Ahora aprenderá los entresijos de la defensa de desalojo para responder de la mejor manera para su mejor resultado.

Conjunto de respuestas 2: Errores del propietario

A veces, los propietarios cometen errores durante el proceso de desalojo que no son legales. **Los errores de su parte pueden ayudarlo a entrar en la mediación, frente a un juez, o llevar al caso a ser desestimado** y, por lo tanto, **ganarle más tiempo.**

Error # 1 Mi arrendador no emitió una demanda de posesión antes de llenar la corte.

Error # 2 Al exigir la posesión, mi arrendador me dio un plazo para cumplir con mi contrato de arrendamiento nuevamente, pero no cumplieron con el tiempo establecido y en su lugar presentaron antes de que terminara.

Error # 3 Mi arrendador intentó entregar personalmente el aviso de desalojo o no recibí el servicio adecuado.

Error # 4 Mi arrendador esperó demasiado tiempo para actuar en un desalojo después de que supuestamente rompí mi contrato de arrendamiento. (ej. 2 meses)

Error # 5 Mi arrendador ha aceptado el alquiler por un mes posterior al mes por el cual está reclamando que debo dinero.

“Mi arrendador no me dio la notificación adecuada de que mi contrato de arrendamiento o contrato de alquiler fue rescindido o que tuve que mudarme antes de presentar esta demanda”.

Mi arrendador me dio la oportunidad de cumplir y no cumplió con esto presentando el desalojo prematuramente

Mi arrendador no me entregó adecuadamente la orden de desposesión de acuerdo con la ley.

Mi arrendador está intentando desalojarme por una razón por la que tenían conocimiento y no actuaron durante X semanas / meses.

Mi arrendador aceptó mi renta más reciente y ahora está tratando de desalojarme por la renta vencida de un mes anterior.



¿Su arrendador lo está desalojando en represalia? Si usted está siendo desalojado porque solicitó reparaciones, se organizó con otros inquilinos, o su arrendador está tomando represalias en su contra por otra razón, puede usar la ley O.C.G.A. 44-7-24 como defensa legal.

Mi arrendador tomó represalias contra mí al presentar este desalojo después de que solicité reparaciones o reporté violaciones de condiciones.

Hagas lo que hagas, ¡no lo dejes en blanco!

Si ninguna de las opciones de respuesta arriba se ajustan a su caso, debe escribir una respuesta para poder presentarse ante un juez y ganar tiempo. Esta respuesta a continuación es una opción, porque puede aplicarse a muchos casos:

____ “Mi arrendador termino mi contrato de arrendamiento sin una razón válida.”

Al escribir una respuesta y no dejar el formulario en blanco, puede ingresar a la mediación u obtener tiempo frente a un juez, evitando así una pérdida automática. **La corte puede estar en desacuerdo con su reclamo y “encontrarlo en su contra”, pero no será castigado si la respuesta que seleccionó no es del todo cierta. Solo asegúrese de no escribir a mano una declaración falsa o mentir bajo juramento en la corte.** Lo que importa es que usted cree que completó el formulario de “buena fe”. En última instancia, desea presentar una respuesta con una defensa legal adecuada para que pueda defenderse en la corte. Incluso si su cita en la corte no resulta en un buen resultado, se habrá ganado más tiempo.

Preparando su respuesta

¡Hora de actuar! Ahora aprenderá los entresijos de la defensa de desalojo para responder de la mejor manera para su mejor resultado.

Una excepción a la regla: el único caso en el que no presentaría una respuesta

La única situación en la que es mejor moverse y no presentar una respuesta es para evitar un juicio monetario. Un fallo de dinero es una orden judicial para pagarle al arrendador, emitida en la fecha de su corte. Los **juicios monetarios** son comunes y **a menudo ponen a las personas en una deuda profunda**. Si recibe un fallo de dinero, puede embargar su salario o retirar dinero de su cuenta bancaria para compensar sus pagos.

Considere no presentar una respuesta si se cumple todo lo siguiente:

- Recibió la orden de desalojo por **correo adjuntado a su puerta**,
- Cree que puede mudarse dentro de los 7 días (por ejemplo, a la casa de un familiar o amigo)
- y
- Desea evitar un gran **“juicio de dinero”** que no puede pagar

Esta es la **única** instancia en la que no presentar una respuesta podría ser beneficioso. ¡Pero debes **consultar a un abogado!**

Espera, ¿hay consecuencias legales?

Cuando no se presenta una orden de arresto en persona y el inquilino no presenta una respuesta, no es posible que un juez emita un fallo monetario. Cuando se utiliza la tachuela y el correo, la corte no puede probar que lo recibió a menos que presente una respuesta. Lo único que saben con certeza es que se dejó un documento en la propiedad. Luego, puede evitar que se **embarguen los salarios** o que se le **retiradas automáticas de su cuenta bancaria** para realizar sus pagos.

Para obtener el dinero que debe, su arrendador tendría que llevarlo a la corte de reclamos menores. **Pero**, si no conocen su nueva dirección, no pueden entregarle una orden de reclamo menor. Incluso con un cobrador de deudas, a menos que exista un fallo de dinero, el propietario no puede hacer nada para obligarlo a pagar la supuesta deuda. Los cobradores de deudas privados pueden comunicarse con usted, pero no existe una forma legal de obligarlo a realizar un pago sin una sentencia monetaria o juicio de dinero, por lo que puede colgar el teléfono.

Por si acaso ... Si algo **termina** en su informe de crédito, puede disputarlo a través de su agencia de crédito.

Bajo el acto de prácticas justas de cobro de deudas, usted puede solicitar que el cobrador de deudas le envíe una prueba de que debe, lo que el arrendador no siempre puede hacer.

¿Qué pasa con mi registro o récord?

Mudarse sin presentar una respuesta no lo arriesgará a tener problemas con la ley. Los desalojos tienen lugar en las cortes civiles. Un desalojo nunca se puede eliminar de su historial de casos civiles porque son registros públicos y diferentes de los antecedentes penales. Pero, eso no afecta su récord criminal ni inmigración.

¡Recuerde! No es un crimen moverse sin presentar una respuesta de ninguna manera, solo se está mudando.

¡Atención al crédito!

Una solicitud de desalojo aparecerá automáticamente en su informe de crédito por hasta 7 años, sin importar si presenta una respuesta o no.

Archivando una respuesta

¡Hora de actuar! Ahora responderá oficialmente a las reclamaciones de su arrendador en su contra.

Presente su respuesta -

En persona

con el secretario de la corte magistral del condado de Clarke o la corte superior en Washington St en el centro de Athens.

La citación que recibiste debe indicarle en qué corte se presentó el desalojo en la esquina superior derecha de su citación (tendrá un sello o una casilla de verificación).

El Secretario le dará un aviso con la fecha, hora y lugar para aparecer.

Puedes encontrar tu fecha de corte por llamando el numero del el numero aplicable:

Secretario de la corte magistral
a (706) 613-3310, ext. 5

Secretario de la corte superior
a (706) 613-3190

¡Un consejo clave! Para ganar más tiempo antes de tener que mudarse, presente su respuesta en la mañana del sexto o séptimo día, lo que le dará más tiempo hasta su fecha de corte. ¡Pero no esperes hasta el último minuto! El plazo es muy firme.

¡Recuerda!



Lo siguiente casi seguramente hará que **pierdas su caso:**

No reclamar una **defensa legal adecuada**

Presentar una respuesta tarde

No presentar una respuesta

No comparecer ante la corte

Solución de problemas de situaciones de respuestas difíciles

Después de la fecha límite de respuesta, todavía tiene algunas oportunidades para tomar medidas para obtener un mejor resultado.

#1. ¿Presentó una respuesta sin una defensa legal adecuada o desea cambiarla por otra razón?

Si no recibió el asesoramiento de un abogado antes de presentar su respuesta, ¡no es demasiado tarde! Los abogados pueden ayudarle a escribir una defensa legal adecuada.

Acción del inquilino. Si presentó su solicitud a tiempo, puede presentar una "respuesta enmendada," en persona o en línea, hasta la hora programada de la corte.

#2. ¿Presentó su respuesta tarde o no compareció ante la corte?

Cualquiera de estos resultados resulta en la pérdida de su caso por desalojo automático (**juicio predeterminado**), sin derecho legal de apelación.

Si presentó su solicitud tarde, si bien el **secretario de la corte** puede haber sellado su respuesta tardía, es poco probable que un juez otorgue escuchar su caso.

Acción del inquilino. Si cree que tiene una buena razón para **presentar una respuesta tarde** o **faltar a su cita en la corte** (por ejemplo, servicio inadecuado), puede presentar una **moción** con la **ayuda de un abogado** que solicite que se acepte su respuesta tarde o para solicitar una nueva fecha en la corte. Depende del juez si permite esto o no.

Aparecer en la corte

¿Qué pasa? Un juez decide si usted se queda en su casa y si debe dinero a su arrendador.

Después de haber presentado su respuesta, se le notificará la fecha de su corte. **Si no se presenta, recibirá un fallo por defecto en su contra.** Esto significa que el tribunal o la corte aprobará inmediatamente una orden de posesión para que su arrendador lo desaloje, y le exigirá que pague la cantidad total que su arrendador reclama que debe. Además, si usted se presenta a la corte pero su arrendador no aparece, su caso será desestimado!

Preparación para la Corte



Siempre Doble Cheque. Asegúrese de revisar dos veces su aviso de desalojo por la hora y sala correcta.



Encuentre el edificio de la corte. El Tribunal de Magistrados del Condado de **Clarke** está en el centro de Athens entre las calles **North Jackson, East Hancock Ave, North Thomas, y East Washington.** El direccion es 325 East Washington Street, Suite 240.



Llegar a la sala de la corte.

Al ingresar al edificio, pasará por seguridad para escanear supertenencias y pasar por un detector de metales. Pregúntele al guardia cómo llegar a la sala del tribunal correspondiente.



En la Sala de la Corte. No se permiten asientos en la primera fila. Prohibido el uso del celular, para ser tenga cuidado cuando y cómo usa su teléfono.

Puede ser intimidante representarse a sí mismo en la corte. Mantenga la calma, manténgase organizado y concentrado, tómese su tiempo y espere a que le den su turno para hablar. **Recuerde que usted tiene el derecho de estar allí impugnando su desalojo!**



Traiga todas y cada una de las pruebas que tenga. Su orden de desposeído, una copia de su contrato de arrendamiento, fotografías, capturas de pantalla impresas de textos o correos electrónicos, papeleo o testigos citados. Asegúrese de que su evidencia esté lista y organizada para que pueda presentarla a un juez o en mediación rápidamente cuando se le pregunte.



Deje a un lado toda la mañana o la tarde para su día en la corte. No hay manera de decir con seguridad cuánto tiempo puede tomar esto. Hay muchos casos sucediendo al mismo tiempo, y puede haber retrasos inesperados.

Aparecer en la corte

¿Qué pasa? Un juez decide si usted se queda en su casa y si debe dinero a su arrendador.

Mediación

Si incluyó una defensa legal, primero se le pedirá que participe en un proceso de mediación para tratar de resolver su caso sin un juez. La mediación se llevará a cabo en una pequeña sala fuera de la sala de la corte o a menudo en el pasillo. Involucrará a usted, a su arrendador y a veces a un mediador (ver pro se y audiencias representadas a continuación). Los mediadores son a menudo abogados y estudiantes de leyes, pero no pueden darle asesoramiento legal. Están ahí para ser una persona neutral para ayudarle a usted y a su arrendador a llegar a un acuerdo para que usted no tenga que ir ante un juez.

Si sabe que no pagó el alquiler o violó su contrato de arrendamiento, la mediación puede ser una mejor opción porque puede hacer un acuerdo con su arrendador que le de tiempo extra (más del máximo de 7 días que el juez puede darle). Hay dos posibles resultados en la mediación:



Acuerdo de consentimiento - Si firma un acuerdo en la mediación, es vinculante y no puede ser apelado. Antes de firmar, asegúrese de que puede vivir con los términos o mantener su parte del trato. El acuerdo de consentimiento de la plantilla que el tribunal proporciona es a favor del arrendador y comienza con el entendimiento de que usted será desalojado. Puede pedir que se crucen las secciones con las que no está de acuerdo.

Es común que los inquilinos y los propietarios continúen negociando después de firmar un acuerdo de consentimiento. Si llegas a un nuevo acuerdo, consíguelo por escrito y cómetelo ante la corte. Si no llega a un nuevo acuerdo, el acuerdo de consentimiento original permanece legalmente en vigor.



Impasse - Si no llega a un acuerdo en la mediación, esto se denomina estancamiento (impasse). En esta situación, regresará a la sala y se presentará ante un juez el mismo día. El juez comenzará con una nueva perspectiva del caso.



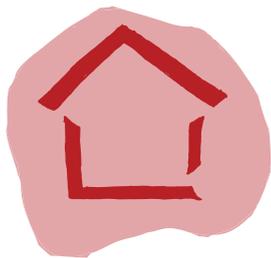
¡La estrategia de mediación puede ser complicada! Esté mejor preparado con los consejos profesionales en nuestra Hoja de Información de Mediación en housingjusticeleague.org/evictiondefense

Aparecer en la corte

¿Qué está pasando? Un juez decide si se queda en su casa y si le debe dinero al arrendador.

Ver a un juez

El juez normalmente tomará una decisión en la fecha de su corte. Esto implicará una o dos decisiones sobre su caso de desalojo:



Si puedes quedarte en su casa. Si recibe una orden de salida, tendrá 7 días para mudarse.



Si le debe dinero a su arrendador. En caso que si, el juez emitirá un juicio de dinero.

Consejos para representarse a usted mismo

Tenga toda su **evidencia organizada** y lista para presentar cuando se llame su caso.

Escuche atentamente lo que dice el juez. No tenga miedo de **pedir una aclaración** cuando la necesite.

Cuando el propietario o juez está hablando, no interrumpa. Tendrás su turno para hablar. **¡Tome notas** para que pueda recordar!

¡Cuidado con las tarifas injustas por retraso!

A veces, los propietarios intentan agregar enormes recargos por mora a la renta que afirman que usted debe. Si llega a la corte y sus recargos por pago atrasado superan el total del alquiler adeudado, podría argumentar una **multa injusta**.

Los cargos por pagos atrasados nunca deben ser más que un **costo administrativo razonable** de que usted no pague el alquiler a tiempo. Aunque no existe una ley clara que establezca un límite, el 10% es un estándar común y cualquier cantidad más alta podría argumentarse que es una penalización y no es una tarifa por mora.

Apelando su caso

Siempre que haya presentado una respuesta y aparecido ante la corte, tiene derecho a apelar la decisión del juez ante una corte superior dentro de los 7 días calendario. **No tiene derecho a una apelación si no presentó una respuesta, no compareció ante la corte o llegó a un acuerdo en la mediación.** La apelación le permitirá permanecer en su hogar, pero solo si puede continuar pagando su renta a la corte.

Apelar es costoso (~ \$ 250.00), y es mejor contar con **la ayuda de un abogado**. Si es elegible para apelar, consulte nuestra Hoja de **Información de Apelaciones** en línea para obtener más detalles sobre el proceso.

¡Puede aplicar para no pagar la tarifa de apelación! Puede renunciar la tarifa de apelación al presentar una **declaración jurada de la pobreza**. Esto es para mostrarle a la corte que está dentro de un rango de ingresos lo suficientemente bajo como para calificar.



La orden de posesión

¿Qué está pasando? Su arrendador presenta documentación para expulsarlo. Debe mudarse o será expulsado por desalojo.

Una línea de tiempo apretada

Se requiere que el arrendador presente una **orden de posesión** para desalojarlo si pierde su caso. En casos raros, un juez dictaminará que un arrendador puede desalojar de inmediato.

No recibirá ningún aviso de que la corte aprobó la orden de posesión. **Y una vez que se aprueba la orden judicial, puede ser desalojado en cualquier momento.** El propietario y alguacil no tienen la obligación de notificarle cuando vengan.



Sin una orden judicial, es ilegal que el propietario lo desaloje.

Después de 7 días, queda bajo su propio riesgo. No espere hasta el último minuto para hacer los arreglos, o sus pertenencias pueden terminar en la banqueta.

Desalojo

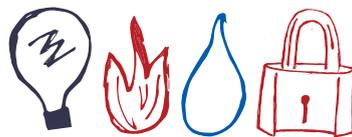
¿Qué está pasando? Su arrendador presenta documentación para expulsarlo de su hogar. Debe mudarse o se verá obligado a irse.

¡Cuidado! Tácticas de desalojo ilegal

¿Su arrendador lo amenaza con desalojo o corte de servicios públicos?

Su arrendador no puede **desalojarlo sin pasar por el proceso judicial.** Tampoco pueden **apagar la electricidad, el agua o el gas.** **Comuníquese con Georgia Legal Services Program (GLSP)** y pueden notificar a su arrendador que esto es ilegal. Tener un abogado que lo defienda puede ser impactante.

¿Cambiaron las llaves de puerta, cerraron los servicios públicos o movieron sus pertenencias donde no puede acceder a ellas?



Todas estas acciones son ilegales sin una **orden de posesión**, y su arrendador podría ser procesado penalmente. Visite al **Secretario de la Corte Superior** para presentar una orden judicial. Es posible que pueda ver a un juez el día que presente la solicitud, y los inquilinos de bajos ingresos pueden solicitar la exención de la tarifa.

¿Causa angustia emocional o daño a su propiedad personal?

Si su arrendador trata de desalojarlo ilegalmente y **experimenta daños, pérdida de propiedad o angustia emocional**, puede reclamar una violación y presentar una demanda contra el arrendador en la corte de reclamos menores. Esta es una presentación simple, y los secretarios judiciales pueden ayudarlo con esta documentación.

Desalojo

¿Qué está pasando? Su arrendador presenta documentación para expulsarlo. Debe moverse o se verá obligado a irse.

Mudanza

Intente salir antes de que el arrendador solicite una **orden de posesión**. Esto le ahorra el estrés y la incertidumbre de que el alguacil llegue a su puerta.



Saque todas tus posesiones.

Deje el apartamento o la casa **limpia**.

Tome fotos de la condición en la que dejó la unidad.

Traiga un testigo u obtenga un recibo cuando devuelva las llaves.

Deje una dirección de reenvío para que su arrendador pueda devolver su depósito. Use un servicio de reenvío de correo si no desea que el propietario conozca su nueva ubicación.



Sin tomar estos pasos, podría ser demandado por daños adicionales, no recuperar su depósito de seguridad y ¡se le cobrará una tarifa de llaves!

Día de desalojo

Los propietarios están legalmente obligados a programar el Servicio Marshal para supervisar la mudanza. Un mariscal debe estar presente durante un desalojo, pero el propietario o una empresa de mudanzas harán la mudanza real. Moverán tus pertenencias incluso si no estás en casa. Las armas y el alcohol son llevados a la estación de policía y retenidos si no está en casa. Todas las demás pertenencias se dejan en la acera, llueva o sol.

Seguridad y cuidado comunitario

La experiencia de ser desalojado puede ser brutal y causar un trauma duradero. Durante un desalojo, los inquilinos corren el riesgo de altercados con la policía, el robo o la destrucción de sus pertenencias. **Es importante estar lo más preparado como posible.**



Comuníquese con amigos y familiares: no tenga miedo de pedir ayuda para empacar, mover y almacenar, o simplemente tener seres queridos presentes en el día para recibir apoyo.



Desde el momento en que el mariscal esté en su puerta, no se le dará tiempo para recoger las pertenencias que desea conservar. **Tenga un plan para las cosas que desea mantener con anticipación.** Una vez que lo retiren de su hogar, no se le permitirá volver a ingresar.

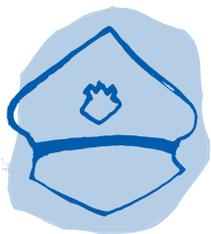
Desalojo

¿Qué está pasando? Su arrendador presenta documentación para expulsarlo. Debe moverse o se verá obligado a irse.

Seguridad y atención comunitaria *(continuación)*



¡Vigile su espalda! Los que ayudan a desalojar son conocidos por romper y robar las pertenencias de las personas durante los desalojos. Especialmente una vez que el inquilino se ve obligado a salir y no puede supervisar el proceso de mudanza. **Evite perder artículos valiosos o importantes empacándolos y reubicándolos con anticipación. ¡No espere hasta que estén en su puerta!**



El riesgo de seguridad número uno para usted el día del desalojo es una escalada con la policía donde se vuelven agresivos. Esto a veces puede ocurrir cuando los inquilinos son renuentes a abandonar su hogar, o quieren tomar una posición y se niegan a irse. Esto es completamente comprensible: ¡es su hogar después de todo! Aquí hay algunos consejos si desea **evitar la escalada policial:**

No luches ni uses amenazas verbales de ningún tipo.

Evite el lenguaje o las sugerencias sobre la defensa de su espacio hogareño. Esto hace que la policía piense que no cooperará.

No cree ningún tipo de barricada que evite que la policía entre o tenga una línea de visión.



Si su mascota presenta un posible daño a la tripulación de desalojo, pueden quitarle su mascota temporalmente. Se le permitirá mantener a su mascota mientras esté bajo control. Si dice que no tiene ningún lugar para llevar a su mascota, el alguacil puede llamar al control de animales para llevarlo.

Viviendo con un registro de desalojo

Un desalojo no cuenta como antecedentes penales. Es un caso de la corte civil, que son registros públicos de la corte. Los desalojos aparecen en los informes de crédito de 2 maneras: en la sección de “registro público”, si hubo un fallo de dinero o, si no hubo un **Juicio de monetario**, el propietario aún podría comunicarse con una agencia de informes de crédito y reportar la deuda que supuestamente les debe.

Las compañías de datos de terceros verifican los desalojos en las verificaciones de antecedentes, lo que puede afectar su acceso futuro a una vivienda segura. Incluso en casos falsos, como un desalojo presentado accidentalmente o bajo el nombre de un niño por error. Es muy difícil eliminar su nombre incluso por un desalojo falso. **Consulte con un abogado** sobre sus opciones bajo las leyes de protección al consumidor cuando se trata de su informe de crédito.

Términos del glosario

Tarifas administrativas (o costos) - la suma total de los honorarios que el arrendador reclama contra usted además de lo que debe de renta.

Afiante - la persona que firma la declaración jurada de desposesión. Ya sea su arrendador, administrador de la propiedad o el abogado de los propietarios.

Respuesta modificada - puede cambiar su respuesta y volver a archivar con el tribunal (corte) hasta la fecha de la corte, sólo si respondió dentro de la fecha límite.

Formulario de respuesta/respuesta - documento oficial de su respuesta ante la corte de las reclamaciones de su arrendador en su contra.

Período de respuesta (o fecha límite de respuesta) - el período de 7 días en el que debe presentar su respuesta después de recibir un aviso de desalojo. Esto incluye los fines de semana. Si el séptimo día cae en fin de semana o día festivo, tiene hasta el siguiente día hábil.

Apelación - el proceso para llevar su caso a un corte superior para tratar de revertir la decisión de un corte inferior. Puede apelar si no recibió un fallo predeterminado.

Recaudación de cuenta bancaria - un proceso que utiliza la corte para hacer que pague su sentencia monetaria que directamente sacan fondos de su cuenta bancaria.

Reunión del Caucus - su derecho a reunirse con el mediador por separado de su arrendador durante la mediación judicial.

Secretario del Tribunal Superior - un tribunal (o corte) superior que puede intervenir en acciones ilegales de su arrendador si presenta una orden judicial.

Acuerdo de consentimiento - un acuerdo vinculante que usted elabora con su arrendador para cerrar el caso judicial y detener su desalojo. Usted o su arrendador deben presentar el acuerdo para cerrar el caso.

Continuación - donde usted, su arrendador o su abogado solicita que se reprograme la audiencia.

Contrademanda - una reclamación que puede hacer por dinero contra su arrendador debido a que no realizó reparaciones, lo que ha reducido el valor de su unidad.

Calendario de la corte - franjas horarias que la corte establece para los diferentes tipos de audiencias de desalojo.

Secretario de la corte - un empleado de la corte en la oficina principal que mantiene los registros de la corte. No pueden consultarle legalmente, pero pueden responder preguntas básicas sobre el proceso.

Desestimado con prejuicio - cuando un juez desestima un caso o un reclamo monetario para que nunca se pueda volver a presentar. Desestimado "sin" prejuicio significa que puede ser rellenado con ciertos límites de tiempo.

Juicio por defecto - un fallo judicial inmediato a favor del arrendador. Resultados cuando un inquilino no presenta una respuesta o aparece en la corte.

Demandado - En el caso de desalojo, "demandado" es usted el inquilino acusado en la corte.

Demanda de posesión (también conocido como: aviso de terminación; aviso de demanda; aviso de 3 días) - El aviso requerido por la ley de Georgia de que el propietario debe dar al inquilino antes de solicitar el desalojo.

Declaración jurada de desposesión - su arrendador debe presentar esto ante la corte para que se le otorgue una orden de desposesión que lo convoca a presentar una respuesta y comparecer ante la corte.

Orden de desposesión (también conocida como: orden de desalojo; aviso de desalojo) - se entrega al inquilino, citación judicial oficial para presentar una respuesta y comparecer para una cita en la corte.

"Impasse" - cuando no llegue a un acuerdo con el propietario en la mediación, y ahora irá ante un juez.

Servicio incorrecto - cuando el propietario o su servidor de procesos no siguen el proceso para entregar un aviso de desalojo según lo exige la ley.

Defensa legal (también conocida como defensa adecuada) - el argumento que presenta en su formulario de respuesta que le brinda la oportunidad de defenderse en la corte.

Mediación - un servicio gratuito ofrecido por la corte en la fecha de su corte donde un mediador independiente ayuda a los propietarios e inquilinos a resolver su caso para evitar ir ante un juez.

Juicio Monetario - una orden judicial para pagarle al arrendador, emitida por un juez como parte de la sentencia de desalojo.

Moción - Una carta al juez, solicitando que algo suceda en el caso (es decir, "presentar una moción").

Declaración jurada de indigente - un juramento jurado que presenta ante la corte donde explica que no puede pagar el costo de una apelación para que se renuncie y no tenga que pagar el costo de la apelación.

Demandante - la persona que presenta un caso contra otra persona en un tribunal (o corte) de justicia (es decir, propietario).

Presentación prematura - cuando un arrendador se presenta en la corte sin primero emitir una demanda de posesión o esperar el tiempo que le dio para cumplir con su contrato de arrendamiento.

Pro Se - El estado de representarse a uno mismo, ya sea el inquilino o el propietario, sin un abogado.

Servidor de procesos - una persona privada de terceros autorizada por la corte para entregarle la orden de desposesión (aviso de desalojo).

Procedimientos contra un inquilino retenido - el nombre oficial de la corte de su orden de desposesión. Aparece en la parte superior izquierda.

Servicio - entrega del aviso de desalojo por un servidor de proceso designado por la corte o un servidor de proceso privado que le solicita que presente una respuesta y comparezca ante la corte.

Citación - orden judicial que ordena que alguien comparezca en la corte. Estos normalmente son atendidos por los alguaciles de la corte. Las personas también pueden ser "citadas" para pruebas materiales y documentos.

Tachuela y Correo - un método para notificar el aviso de desalojo que se utiliza cuando no está en su hogar. Debe ser clavado a su puerta y enviado por correo el mismo día para que cuente como un servicio adecuado.

Despido voluntario - cuando un arrendador desestima su desalojo voluntariamente, porque ha llegado a un acuerdo antes de la fecha de la corte. Solo su arrendador puede presentar un despido voluntario.

Mandato de posesión - una orden emitida por un juez que le otorga al arrendador permiso para poseer su propiedad y, por lo tanto, lo desaloja. El arrendador debe solicitar esta orden judicial al secretario de la corte después de que un juez haya tomado una decisión a favor del arrendador.

Embargo de salario - un proceso que la corte utiliza para hacer que pague su sentencia monetaria, que "embargaría" o le quitaría una parte de su salario directamente a su empleador.

Ayuda legal gratuita

Georgia Legal Services

1-800-745-5717 www.glsp.org

Presta servicios legales civiles gratuitos para georgianos de bajos ingresos y zonas rurales.

Law Office of Sherry Jackson Locklin

1-800-273-2358

Para la gente mayor enfrentando desalojo, contacta Mark Franklin, situado a 1711 Prince Avenue

Programa de la prevención de desalojo

Athenian First Development Corporation

706-395-7652 o www.athenianfirstdc.com

Sobre el autor

Athens Housing Advocacy Team

AHAT es un grupo activista que centra el poder y la autonomía liderados por la comunidad como parte de un movimiento de justicia de vivienda más amplio en Athens mediante la colaboración y la construcción de relaciones con inquilinos y aliados para luchar por el derecho a una vivienda asequible, saludable, digna y estable. También nos enfocamos en la construcción de coaliciones y movimientos con otros movimientos y organizaciones que buscan dismantelar el racismo y las opresiones sistémicas, particularmente los movimientos por la justicia de género, racial, económica, ambiental y de discapacidad.

Party for Socialism and Liberation

PSL es compuesto de líderes y activistas, trabajadores y estudiantes, de diferentes orígenes. Organizado en sucursales alrededor del país, PSL trae un nuevo generación de revolucionarios junto a veteranos de los movimientos del pueblo con décadas de experiencia. Creemos que construyendo un movimiento en las calles en los Estados Unidos contra racismo, sexismo, homofobia, pobreza, y guerra es el único opción para la gente oprimida y de clase trabajadora.

Este manual era escrito primero por Housing Justice League en Atlanta, GA. Ha sido adoptado con su permiso por residentes en Athens-Clarke County.

 [athens_housing](https://twitter.com/athens_housing)  [athens_housing_advocacy](https://www.instagram.com/athens_housing_advocacy)

Copyright 2022



Contact Athens Housing Advocacy Team:
housingadvocacyathens@gmail.com
<https://athenshousingadvocacy.org/>



Contact PSL:
706-873-1419